土地家屋調査士

11インプット完成講座
全体構造編　理論
無料体験冊子

LEC東京リーガルマインド

CU11012

2011インプット完成講座

全体構造編　理論

無料体験冊子

（本冊子は，以下の３冊子の抜粋を合冊したものとなります。）

インプット完成講座 全体構造編 理論
テキスト

目次

（文中の条文，先例，判例の略号について）

※条文略号

不動産登記法第３４条第１項第４号…（３４Ⅰ④）
民法第３０条第１項…（民３０Ⅰ）
建物の区分所有等に関する法律第２条第１項…（区分２Ⅰ）
借地借家法第１０条第１項…（借地借家１０Ⅰ）

※条文を連記する場合

不動産登記法第２８条，同法第２９条第１項…（２８・２９Ⅰ）
法律が同じ場合はナカグロで表記
民法第１１１条第１項第１号，不動産登記法第１７条第１号…（民１１１Ⅰ①，１７①）
法律が異なる場合は，カンマで表記

第１章　不動産登記概観

Ⅰ　不動産登記制度の目的

ＰＯＩＮＴ

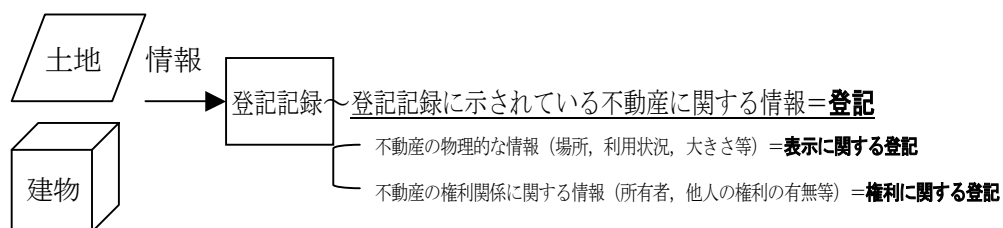
不動産登記制度とは，不動産に関する国民の権利の保全を図り，**不動産取引が安全に円滑に行われることを目的とする**制度である。

私たちは，電気製品，家具，車など生活する上で必要な財産を持っています。土地や建物といった不動産もそうした財産の一つですが，他の財産と比べて経済的価値が大きく，「あの土地は何坪くらいあるのか」，「あの土地は誰のものなのか」，「あの建物はどこかの銀行の借金のかたにとられていないか」といった不動産に関する情報は不動産を取引する上で極めて重要な事項であり，誤った情報による不動産取引をめぐるトラブルは，当事者間だけの問題にとどまらず，社会問題となる場合もあります。そこで，わが国では，**不動産取引が安全に，円滑に行われることを目的として，不動産に関する情報を一般の人々に提供する制度**を設けています。この制度のことを不動産登記制度といい，私たちは，この制度から不動産に関する情報を得ることによって，不動産取引を安全に，円滑に行うことができます。

不動産登記制度は，その制度の目的や手続を定めた不動産登記法という法律を中心に運用されますが，同法第１条では，次のように制度の目的を定めています。不動産登記制度とは，不動産の表示及び不動産に関する権利を公示するための登記に関する制度であり，その目的は，国民の権利の保全を図り，もって取引の安全と円滑に資することである（1）。

Ⅱ　登記とは

ＰＯＩＮＴ

　登記記録に示された不動産に関する情報を**登記**といい，「不動産の物理的な情報」を表した登記を**表示に関する登記**，「不動産の権利関係に関する情報」を表した登記を**権利に関する登記**という。

　不動産登記制度は私たちに不動産の取引に必要な情報を提供してくれる制度ですが，登記制度が与えてくれる情報には「不動産の物理的な情報」と「不動産の権利関係に関する情報」があります。「不動産の物理的な情報」とは，不動産の所在する場所，利用状況や大きさなどの取引の対象（権利の目的）となる不動産を物理的な面から特定する情報をいい，「不動産の権利関係に関する情報」とは所有者は誰か，他人の権利がついているのかいないのかといった不動産の権利関係を明確にする情報をいいます。

　不動産登記制度における不動産に関する情報は登記記録と呼ばれる電磁的記録（コンピュータで管理されるデータのこと）に記録されます。当該登記記録に示された不動産に関する情報を**登記**といい，特に**「不動産の物理的な情報」を表す登記を表示に関する登記**，**「不動産の権利関係に関する情報」を表す登記を権利に関する登記**といいます。不動産登記制度は，これら不動産に関する情報が正しく登記記録に示されることによって，すなわち実体関係と一致した登記がなされることによって不動産取引の安全と円滑に寄与することができる制度なのです。

☆不動産登記制度の目的の確認テスト

Ｑ１　不動産登記制度は，不動産の表示及び不動産に関する権利を公示するための制度であり，国民の権利の保全を図り，もって取引の安全と円滑に資することをその目的とする。**→正（不動産登記法第１条）**

Ⅲ　登記の対象となる不動産

１　総説

ＰＯＩＮＴ

　登記の対象となる不動産は**取引の対象（私人の権利の目的）となる**土地と建物である。

　不動産登記の対象となる不動産とはどんなものをいうのでしょうか。登記制度が不動産取引の安全と円滑を図ることを目的とする制度であることから，**登記の対象となる不動産は取引の対象（私人の権利の目的）となる土地や建物に限られます**。したがって，私たちが支配できないような河川の流水下の土地や海面下の土地は登記の対象となりません。また，建物については，不動産登記事務取扱手続準則（登記実務の運用基準を定めた法務省の通達）に登記の対象となる建物についての一定の基準が示されています。ある建造物が登記できるものかどうかは，この基準にあてはめて判断することになります。

２　登記の対象となる土地

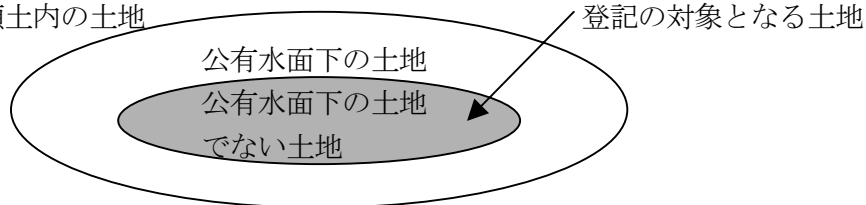
ＰＯＩＮＴ

　公有水面下の土地（河川の流水下の土地や海面下の土地）を除く土地が登記の対象となる。

日本領土内の土地

登記の対象となる土地

公有水面下の土地

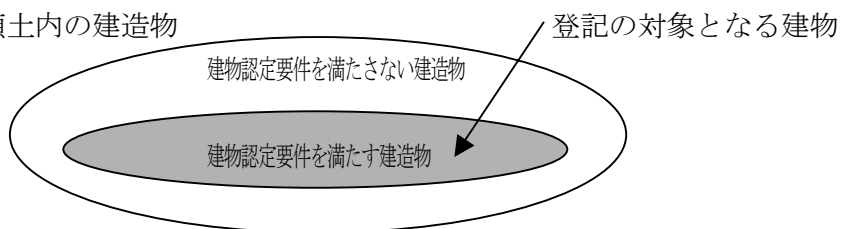
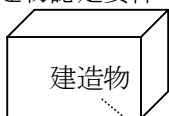
公有水面下の土地でない土地

　土地とは地球の表面を人為的に一定の範囲で区画したものです。我が国の不動産登記の対象になる土地は，もちろん日本領土内における土地ですが，領土内におけるすべの土地が登記の対象となるわけではありません。先に述べた登記制度の目的から，登記の対象となる土地は取引の対象となるものに限られますから，**私たちが支配できないような公有水面下の土地（河川の流水下の土地や海面下の土地）は登記の対象となりません**。公有水面とは，河，海，湖，沼その他の公共の用に供する水流又は水面にして国の所有に属するものをいいます（公有水面埋立法）。

　登記先例（不動産登記制度を管轄する省庁である法務省が示した登記制度の運営における通達のこと）によると，陸地と公有水面との境は，潮の干満の差のある水面にあっては春分，秋分における満潮位を，その他の水流水面にあっては高水位を

標準として定めるものとされています。この基準からいくと，春分の日の満潮時に海面下にある土地は，たとえ潮が引いて他の日時には海面上の土地となっても，登記の対象となる土地とは言えないことになります。なお，同じ水面下の土地であっても，私人が支配する可能性のある土地，たとえば，農業用水を貯めておく「ため池」の底地になっている土地などは登記の対象となります。

３　登記の対象となる建物

ＰＯＩＮＴ

登記の対象となる建物は，**外気分断性，定着性，構築性，用途性及び取引性**の５つの要件（建物の認定要件）を満たす建造物でなければならない。

・建物認定要件

要件１　外気分断性＝屋根及び周壁等によって外気を遮断できる構造を有すること
要件２　定着性＝土地に定着し，容易に移動することができないこと
要件３　構築性＝材料を用い，人為的に建てられたものであること
要件４　用途性＝使用目的にかなうだけの設備等を有していること
要件５　取引性＝取引の対象となりうるものであること

建てられた建造物が登記できる建物かどうか，すなわち不動産登記において建物として取り扱われるか否かは，不動産登記規則（不動産登記法の規定を実施するための省令のこと）で定められた次の基準にしたがって判断することになります。不動産登記規則では，「建物は，屋根及び周壁又はこれに類するものを有し，土地に定着した建造物であって，その目的とする用途に供し得る状態にあるものでなければならない」と定めています。すなわち，登記の対象となる建物は，材料を使用して**人工的に建てられたもの**で（構築性），**土地に定着し，容易に移動することができず**（定着性），屋根及び周壁等によって**外気を遮断できる構造をもっており**（外気分断性），住居なら居住，倉庫なら貯蔵といった**使用目的にかなうだけの設備等を備えていなければならない**のです（用途性）。登記申請手続の依頼人が「この建

物は登記できるでしょうか。」と尋ねてきたとき，土地家屋調査士は上記の基準を十分考慮して，登記の可否を判断しなければなりません。なお，登記制度の目的から，土地と同様，建物も**取引の対象となるものでなければならず**，建物の認定には「取引性」という要件も加味されます。たとえば，工事現場によく見られる，プレハブ造りの作業員の詰め所は，工事が終わると解体されるものであり，取引されるものとは言えませんから，取引性を欠き，登記することはできません。また。この建物は，永続的なものでないことから，定着性にも欠けます。

参考までに，不動産登記事務取扱手続準則に掲げられた「建物として取り扱うもの」又は「建物として取り扱わないもの」の代表的なものを下記に示しておきます。

建物として取り扱うことができるもの
ア　停車場の乗降場又は荷物積卸場。ただし，上屋を有する部分に限る。
イ　野球場又は競馬場の観覧席。ただし，屋根を有する部分に限る。
ウ　ガード下を利用して築造した店舗，倉庫等の建造物
エ　地下停車場，地下駐車場又は地下街の建造物
オ　園芸又は農耕用の温床施設。ただし，半永久的な建造物と認められるものに限る。
建物として取り扱うことができないもの
ア　ガスタンク，石油タンク又は給水タンク
イ　機械上に建設した建造物。ただし，地上に基脚を有し，又は支柱を施したものを除く。
ウ　浮船を利用したもの。ただし，固定しているものを除く。
エ　アーケード付街路（公衆用道路上に屋根覆いを施した部分）
オ　容易に運搬することができる切符売場又は入場券売場等

☆登記の対象となる建物の確認テスト（問１，問２とも制限時間１分３０秒）

問１　次のアからオまでの建築物等で，不動産登記において，**建物として取り扱うことができるもの**は幾つあるか。

ア　３ＬＤＫの建て売り住宅

イ　ミネラルウォーターの貯蔵庫として利用されている天然の洞窟

ウ　ガソリンスタンド等で見受けられる，給油のために駐車する自動車の雨よけとして利用される数本の柱と天蓋だけの建築物

エ　一人の人間が入れるほどのスペースを有し，交差点にある宝くじ売場として利用され，単にコンクリートブロックの上に設置されただけの容易に運搬できるボックス

オ　骨組みには鉄材を利用し，屋根及び周壁がビニールで覆われた園芸作物を栽培するビニールハウス

１　１個　　２　２個　　３　３個　　４　４個　　５　５個

問２　次のアからコまでのうち，**登記をすることができる建物として取り扱うことができないもの**は幾つあるか。～過去問平成１９年第１９問

ア　給水タンク

イ　ガード下を利用して築造した倉庫

ウ　地下停車場

エ　停車場の乗降場のうち，上屋を有する部分

オ　機械上に建設した建造物であって，地上に基脚を有するもの

カ　農耕用の温床施設であって，半永久的な建造物であるもの

キ　野球場の観覧席のうち，屋根を有する部分

ク　容易に運搬することができる入場券売場

ケ　浮船を利用したものであって，固定しているもの

コ　アーケード付街路であって，公衆用道路上に屋根覆いを施した部分

１　１個　　２　２個　　３　３個　　４　４個　　５　５個

解答・解説

問１　正解１

ア　建物として取り扱うことができる　建物認定要件のすべてを満たすので，建物として取り扱われる。

イ　建物として取り扱うことはできない　天然の洞窟は構築性に欠ける。

ウ　建物として取り扱うことはできない　数本の柱と天蓋だけの建築物は外気分断性に欠ける。

エ　建物として取り扱うことはできない　容易に運搬できるボックスは定着性に欠ける。

オ　建物として取り扱うことはできない　ビニールで覆われただけでは外気分断性に欠ける。

問２　正解　３

本問は，不動産登記事務取扱手続準則第７７条によって，建物として登記することができるかいなかを問うものである。本問をＰ６の表に照らし合わせると，

建物として取り扱うことができるもの
ア　停車場の乗降場又は荷物積卸場。ただし，上屋を有する部分に限る。***…エ***
イ　野球場又は競馬場の観覧席。ただし，屋根を有する部分に限る。***…キ***
ウ　ガード下を利用して築造した店舗，倉庫等の建造物***…イ***
工　地下停車場，地下駐車場又は地下街の建造物***…ウ***
オ　園芸又は農耕用の温床施設。ただし，半永久的な建造物と認められるものに限る。***…カ***

建物として取り扱うことができないもの
ア　ガスタンク，石油タンク又は給水タンク***…ア***
イ　機械上に建設した建造物。ただし，地上に基脚を有し，又は支柱を施したものを除く。***…オ（地上に基脚を有するものは建物）***
ウ　浮船を利用したもの。ただし，固定しているものを除く。***…ケ（固定しているものは建物）***
エ　アーケード付街路（公衆用道路上に屋根覆いを施した部分）***…コ***
オ　容易に運搬することができる切符売場又は入場券売場等***…ク***

以上から，登記をすることができる建物として取り扱うことができないものは，アの「給水タンク」，クの「容易に運搬することができる入場券売場」及びコの「アーケード付街路であって，公衆用道路上に屋根覆いを施した部分」の３つである。

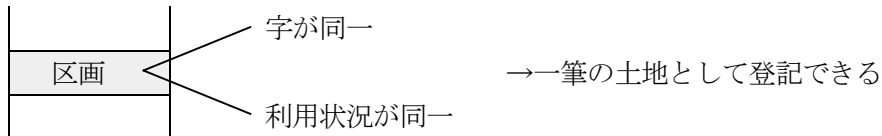
４　登記の対象となる不動産の一個性

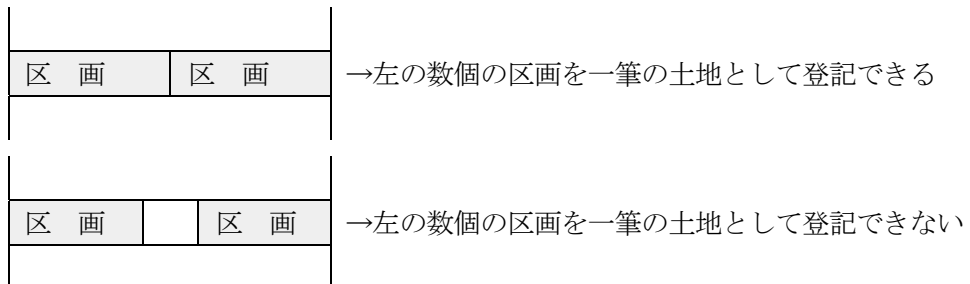
不動産登記は不動産に関する情報を私たちに提供し，取引の安全と円滑を図る制度ですが，**不動産に関する情報は，「一筆の土地（一個の土地の意。一般的に，不動産登記では，土地は一筆，二筆と数える。）」，「一個の建物」ごとに**まとめられて提供されます。これを**一不動産一登記記録主義**といいます。それでは，不動産登記において，どのような土地や建物が一筆の土地，一個の建物として取り扱われるのでしょうか。これには一定の基準がありますので，「４－１」で一筆の土地として取り扱われる土地の基準を，「４－２」で一個の建物として取り扱われる建物の基準を確認してみましょう。

４－１　登記の対象となる土地の一個性

ＰＯＩＮＴ

＜一区画を一筆の土地として登記することの可否＞

人為的に分けられた一定の区画で，その区画の字及び利用状況が同一であれば，一筆の土地として登記することができる。

＜数区画を一筆の土地として登記することの可否＞

物理的に接続していれば，数個の区画であっても，一筆の土地として登記することができる。

土地は日本の領土を一定の範囲で人為的に区画したものですが，見た目に整然と区画された一区画であれば，無条件に一筆の土地として登記されるのでしょうか。答はノーです。一筆の土地として登記されるには，その区画が一定の要件を満たすことが必要です。まず，その区画全体が**同じ字に属している**ことが必要です。それから，その区画全体の**利用状況が同一でなければなりません**（３９Ⅱ・４１②）。この２つの要件を満たす一区画であれば，一筆の土地として登記することができます。したがって，部分部分で字や利用状況が異なる区画は一筆の土地として登記することはできません。

それでは，数個の区画を一筆の土地として登記することは認められるでしょうか。この点について，不動産登記法は，相互に接続していない数個の区画は一筆の土地として登記することはできないとしています（４１①）。すなわち，数個の区画を一筆の土地として登記するには，その数個の区画が**物理的に接続している**場合に限られます。なお，各土地を区画する線を**筆界**といいますが，この線は明治時代の地租改正事業などの歴史的な経緯及びその後の売買等の取引による分筆の登記や合筆の登記を経て，現在の不動産登記法第１４条で定める地図や地図に準ずる図面に示されています。

４－２　登記の対象となる建物の一個性

ＰＯＩＮＴ

原則として，**物理的に独立した建物**であれば一個の建物として登記できるが，数棟の建物や建物の一部分は一個の建物として登記することができない。ただし，**一定の要件を満たせば**，数棟の建物や建物の一部分であっても一個の建物として登記することができる。

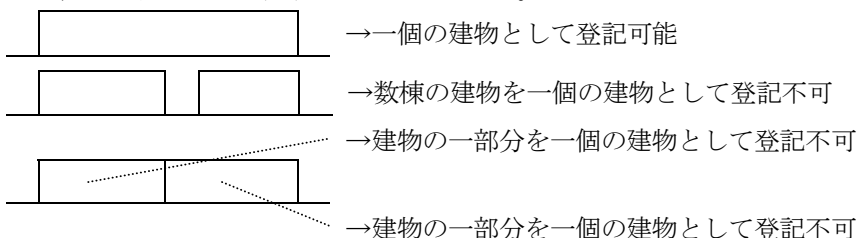
（原則）

物理的に独立した建物であれば，一個の建物として登記できるが，数棟の建物や建物の一部分は一個の建物として登記することはできない。

→一個の建物として登記可能

→数棟の建物を一個の建物として登記不可

→建物の一部分を一個の建物として登記不可

→建物の一部分を一個の建物として登記不可

（例外１；数棟の建物であっても，一個の建物として登記できる場合）

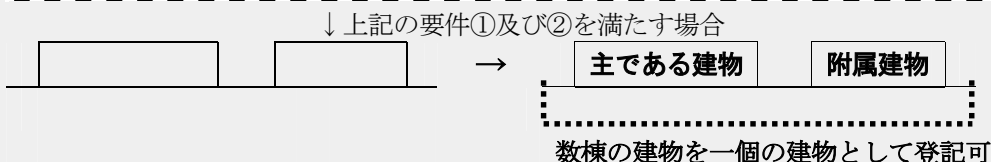
数棟の建物であっても，その数棟の建物が**効用上一体として利用される状態にあり**，**所有者の意思に反しない**ときは，一個の建物として登記できる。

要件①　数棟の建物が効用上一体として利用される状態にあること（客観的要件）

要件②　所有者の意思に反しないこと（主観的要件）

↓上記の要件①及び②を満たす場合

→　**主である建物**　**附属建物**

数棟の建物を一個の建物として登記可

（例外２；建物の一部分を一個の建物として登記できる場合）

建物の一部分であっても，その部分が**構造上他の部分と区分されており**，**独立した建物として利用される状態にあるときは**，一個の建物として登記できる。

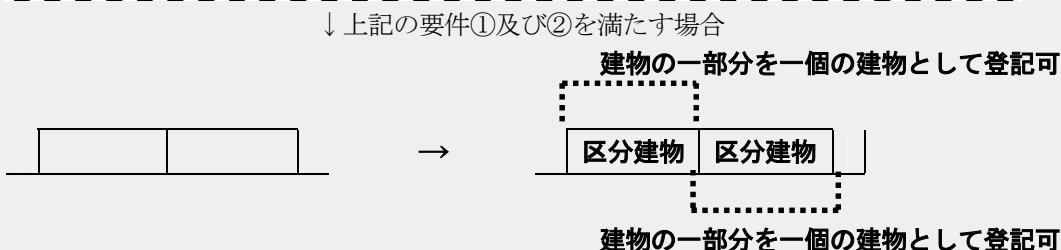
要件①　その部分が構造上，他の部分と区分されていること（構造上の独立性）

要件②　その部分が独立した建物として利用される状態にあること（利用上の独立性）

↓上記の要件①及び②を満たす場合

建物の一部分を一個の建物として登記可

→　**区分建物**　**区分建物**

建物の一部分を一個の建物として登記可

インプット完成講座 全体構造編 理論講義ノート

目次

Ⅰ　オリエンテーション

１　講義の受け方

（１）持参していただきたいもの

全体構造理論編では ・全体構造理論編テキスト　・講義ノート　・筆記具

なお，全体構造書式編，徹底解析理論編，徹底解析書式編では，別の教材を配布しますので，全体構造理論編の教材を持参していただく必要はありません。

（２）講義で配布する教材のほかに購入していただきたい書籍

教材は講義において配布しますが，講義で配布する以外に，次の書籍を購入して下さい。

・過去の本試験の問題集　講義では使用しませんが，参考書として過去の本試験の問題が掲載されている問題集を購入して下さい。購入の時期等，詳細については，後日お話しします。

・六法　本校では六法を発売しておりません。各自書店で下記のものを購入して下さい。

平成２３年版　詳細　調査士六法（東京法経学院）定価 5,670 円（税込）

（３）予習と復習について

予習　→　講義　→　復習

・予習…できればやった方がよいが，時間がなければ特にやる必要はなし。

・復習…**必ずやる**。時間の目安は３時間から５時間。

→復習のポイント　**講義終了後すぐに**復習するのがよい。

→復習の方法・教材（全体構造理論編であればテキスト，講義ノート）の見返し。

・サブノートやカードの作成　ルーズリーフや単語帳を使って，苦手な部分や重要な部分を抜き書きして，作成する。

カードの作成例

表	裏
不動産登記法の目的は？	不動産取引の安全と円滑を図ることである。

（4）書式編開講までの準備

書式編では実際に書式の問題を解いていただきますので，受講生の皆さんは開講日までに次のものを準備して下さい。

１．縮尺（２５０分の１，５００分の１）目盛付の三角定規

三角定規につきましては，各中心校の窓口で販売しておりますので御利用下さい。

２．分度器(半円のものではなく,全円のもので,直径１０～１２ｃｍが最適)

３．コンパス

４．黒のボールペン（１００円程度のなるべく細いものでよい，インクがぼた落ちする万年筆などは使用しない方がよい。色は黒。)。

５．シャープペンシル又は鉛筆(芯の太さは０．３ミリぐらいのものがよい)

６．関数電卓。ただし，本試験で使用できるもの（土地家屋調査士受験案内書参照)。なお，電卓には取扱説明書がついていますが，講義では関数電卓の簡単な機能説明をします。関数電卓を初めて使用される方，使い方に不安のある方は，講義で使用する電卓と同じ機種を購入して下さい。使用機種については全体構造理論編第５回の講義で指定します。

７．その他，本試験で使用できる道具（土地家屋調査士受験案内書参照）

三角スケール，プラスチック消しゴム，そろばん

※電卓は予備を含めて，２台まで本試験会場に持ち込める。

※問題検討のため，問題用紙に限りラインマーカー又は色鉛筆の使用が認められている。

２　不動産登記制度と調査士

２－１　調査士がかかわる制度；不動産登記制度とは

不動産（土地・建物）は価値の大きな財産

↓

取引をめぐるトラブルは社会全体に悪影響を及ぼす

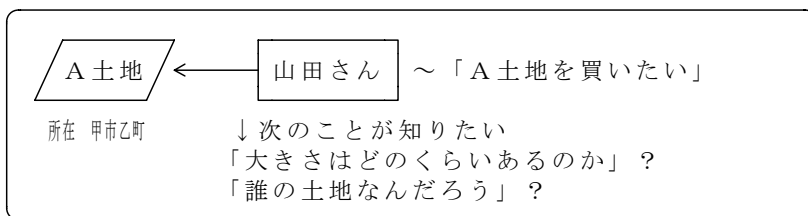
↓

国家的にその取引の安全を図る必要がある。

↓

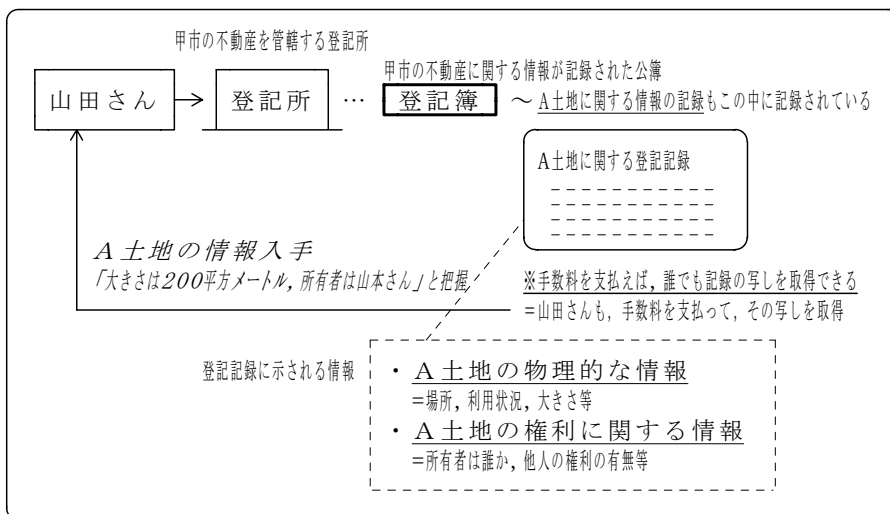
不動産取引の安全と円滑を図る制度＝不動産登記制度

次の事例で，不動産登記制度の仕組みを確認してみましょう。

事例　Ａ土地を購入したい山田さんは，次の情報を得たいと思っている

山田さんがこれらの情報を得るには，ある国の機関に行けばよい。この国の機関のことを**登記所**という。登記所には，不動産に関する情報が記録された帳簿があるので，山田さんはその内容を確認することで，Ａ土地について得たかった情報を得ることができる。

この帳簿のことを**登記簿**といい，登記簿は磁気ディスク（コンピューターで管理するデータを記録したハードディスク等の記録媒体のこと）によって調製される。また，登記簿に記録された不動産に関する情報の記録を**登記記録**という。登記記録は電磁的記録（コンピューターで管理できるデータファイル）として管理されている。

↓山田さんは登記所といわれる国の機関へ

↓

このように，公の帳簿から不動産に関する情報を得て，取り引きをすれば，取引はより安全に行われる。すなわち，不動産登記制度とは，私たち国民に不動産に関する情報を提供してくれる制度であり，この制度のお陰で，私たちは不動産取引を安全に，円滑に行うことができる。

まとめ；不動産登記制度の目的

不動産登記制度の目的＝不動産取引の安全と円滑を図ること

　↓その目的を達成するため

不動産登記は不動産に関する情報（※）を国民に提供する。

※　与えられる情報のことを**登記**といい，情報は次の２種に大別される。

　不動産の物理的現況に関する情報**（表示に関する登記）**

　所有者等の当事者からの依頼で，登記所に対して登記記録の表題部の作成，変更をさせる資格者＝土地家屋調査士

　不動産の権利関係に関する情報**（権利に関する登記）**

　権利者等の当事者からの依頼で，登記所に対して登記記録の権利部の作成，変更をさせる資格者＝司　法　書　士

参考；土地の登記記録の内容を書面に示したもの（登記事項証明書）

広島県廿日市市新開三丁目１１１　　　　全部事項証明書（土地）

表　題　部　（土地の表示）		調製	余白	不動産番号	0123456789123
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所　在	廿日市市新開三丁目			余白	
①　地　番	②　地　目	③　地　　積　　㎡		原因及びその日付【登記の日付】	
１１１番	宅地	１７５：１２		平成 21 年 2 月 1 日公有水面埋立 【平成 21 年 2 月 7 日】	
所　有　者	廿日市市入り塚三丁目７番５号　株式会社宮島開発				

権　利　部　（甲　区）　（所　有　権　に　関　す　る　事　項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
1	所有権保存	平成 21 年 3 月 19 日 第 1550 号	所有者　廿日市市入り塚三丁目７番５号 株式会社宮島開発
2	所有権移転	平成 21 年 4 月 25 日 第 3020 号	原因　平成 21 年 4 月 18 日売買 所有者　五日市市西八幡三丁目１番１ 金子道男

権　利　部　（乙　区）　（所　有　権　以　外　の　権　利　に　関　す　る　事　項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
1	抵当権設定	平成 23 年 5 月 22 日 第 5225 号	原因　平成 23 年 5 月 21 日金銭消費貸借同日設定 債権額　金 550 万円 利息　月 0.65% 損害金　年 14% 債務者　五日市市西八幡三丁目１番１号 金子道男 抵当権者　広島市北区舟入二丁目１１番 株式会社瀬戸銀行

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。

平成２３年６月１日

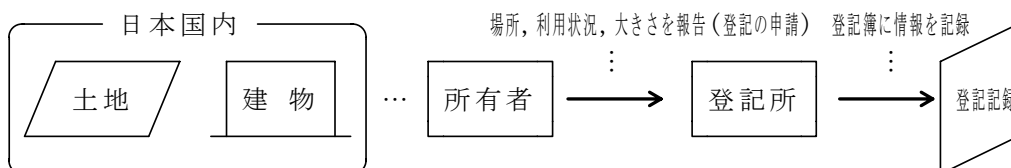
広島法務局瀬戸西出張所　登記官　益岡伸江　職印

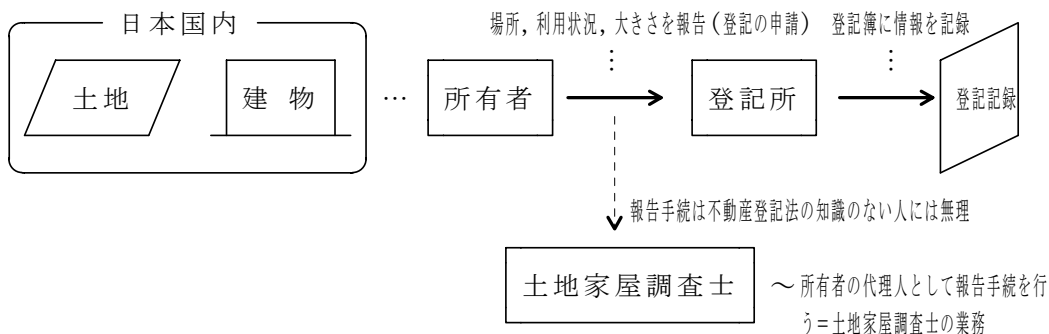
＊下線のあるものは抹消事項であることを示す

２－２　登記の申請と調査士の業務

調査士は不動産の表示に関する登記に関連する資格者である。不動産の表示に関する登記は**不動産の物理的現況に関する情報を国民に提供する登記**であり，その目的は**権利の対象（取引の対象）となる不動産を登記簿に明確にすること**である。したがって，調査士の業務はこの制度目的を達成するための業務であり，所有者に代わって，不動産の現況を調査し，正確な情報を登記所に報告することである。なお，不動産の情報を登記所に報告することを**登記の申請**という。

【事例　登記の申請と調査士の業務】

不動産の物理的現況に関する情報は，所有者の報告（登記の申請）に基づいて，登記記録として登記簿に記録される。

ただし，登記の申請は不動産登記法という法律に基づいてしなければならない手続であるから，不動産登記法の知識のない人には，事実上，できない手続である。

そこで，専門知識を有する資格者（土地家屋調査士）が，所有者の代理人として登記の申請手続を行う。

［おもな業務内容］

・土地や建物の存する場所を現場で確認する
・土地や建物の利用状況を現場で確認する
・土地や建物の大きさを現場で確認する＝測量作業
・現場の確認作業の結果を基に，報告書類等の提供情報を作成する

まとめ；登記の申請と調査士の業務

・原則として，登記所は**所有者等当事者の報告に基づいて**登記記録を作成する。この報告のことを**登記の申請**という。

・土地家屋調査士は，**代理人として**表示に関する登記の申請手続を行う。

３　調査士の資格を取得するには〜試験の概要

３－１　試験スケジュール

測量士，測量士補，１級建築士，２級建築士（調査士筆記試験午前の部試験免除資格）

↓上記の資格を持っていない方	↓上記の資格を持っている方
測量士補試験（５月中旬） ↓合格 調査士筆記試験；午後の部試験のみ（８月中旬） ↓合格 調査士口述試験（１１月上旬） ↓合格 調査士資格取得	調査士筆記試験；午後の部試験のみ（８月中旬） ↓合格 調査士口述試験（１１月上旬） ↓合格 調査士資格取得

※測量士補の試験を受ける方は，例年願書の出願が２月いっぱいなので注意して下さい。

３－２　調査士１次試験の概要

（１）科目と形式

平成元年から平成４年まで（試験時間２時間で実施）～択一１５問，書式2問		
科目／形式	不動産の表示に関する登記に関する知識	調査士法等の業務に関する知識
択一式	１３問	２問
記述式（書式）	土地１問（申請書・図面の作成） 建物１問（申請書・図面の作成）	

平成５年から平成１１年まで（試験時間２時間で実施）～択一１５問，書式2問		
科目／形式	不動産の表示に関する登記に関する知識	調査士法等の業務に関する知識
択一式	１４問	１問
記述式（書式）	土地１問（申請書・図面の作成） 建物１問（申請書・図面の作成）	

平成１２年から平成１５年まで（試験時間２時間半で実施）～択一２０問，書式2問	
科目／形式	不動産の表示に関する登記に関する知識
択一式	２０問
記述式（書式）	土地１問（申請書・図面の作成） 建物１問（申請書・図面の作成）

平成１６年から平成１８年まで（試験時間２時間半で実施）～択一２０問，書式2問			
科目／形式	不動産の表示に関する登記に関する知識	民法	調査士法等の業務に関する知識
択一式	１６問	３問	１問
記述式（書式）	土地１問（申請書・図面の作成） 建物１問（申請書・図面の作成）		

平成１９年（試験時間２時間半で実施）～択一２０問，書式2問				
科目／形式	不動産の表示に関する登記に関する知識	民法	筆界特定	調査士法等の業務に関する知識
択一式	１４問	３問	２問	１問
記述式（書式）	土地１問（申請書・図面の作成） 建物１問（申請書・図面の作成）			

平成２０年から平成２１年まで（試験時間２時間半で実施）～択一２0問，書式2問				
科目／形式	不動産の表示に関する登記に関する知識	民法	筆　界特定	調査士法等の業務に関する知識
択一式	１５問	3問	1問	1問
記　述　式（書式）	土地１問（申請書・図面の作成） 建物１問（申請書・図面の作成）			

※平成１２年以降の過去問は，なるべく目を通しておくこと。

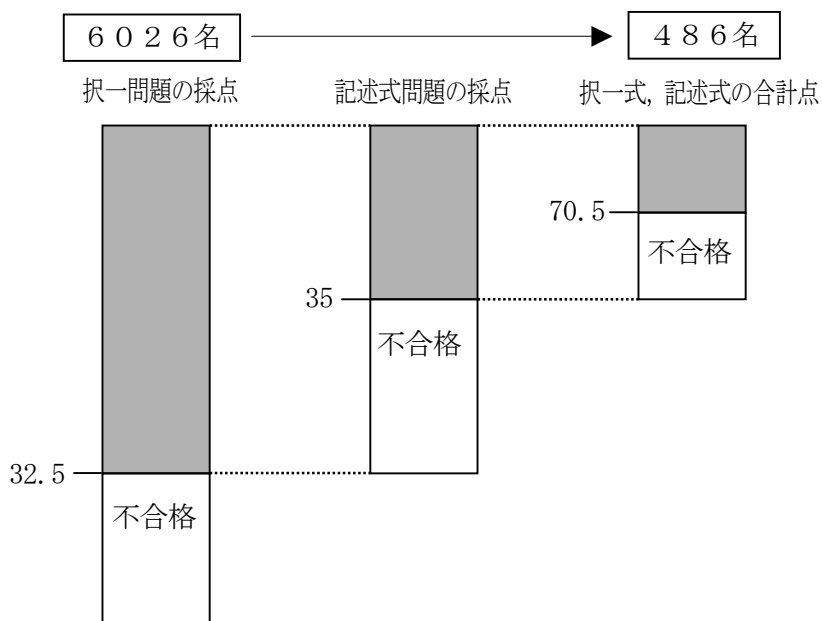
（２）試験時間

２時間３０分（午後１時００分～午後３時３０分）

※平成１１年までは２時間で実施

（３）試験結果

	平成２０年	平成２１年
出願者数	7270 名	7234 名
受験者数	6074 名	6026 名
合格者数	488 名 （男 463 名　女性 25 名）	486 名 （男 463 名　女性 23 名）
合格率（＝合格者数／受験者数）	約８．０％	約８．０％
合格最低点（※）	７３．０点（100 点満点）	７０．５点（100 点満点）
択一あしきり点	３５．０点（50 点満点）	３２．５点（50 点満点）
書式あしきり点	３１．０点（50 点満点）	３５．０点（50 点満点）

※平成１８年の合格最低点；６７．０点
　平成１９年の合格最低点；７８．０点

☆合格するための目標設定…択一も書式もあしきり点をとること。さらに，全体でプラス１０点をとることを目標にする。
☆合格するための心がまえ…「１００人の中で８番以内に入らないと合格はできない」という現実を見つめ，そのことを意識して，試験までの日々を過ごすことが大事である。

（４）理想の時間配分と合格のための正解基準

	時間配分	合格のための正解基準（標準的な問題の場合）
択一２０問	４０分	１６問以上
書式；土地	５０分	８割以上
書式；建物	５０分	９割以上
チェック	１０分	マークミス，記載漏れのチェック（ケアレスミスをすると合格の可能性は低くなる）

（５）試験に関連する主な法律

民法，不動産登記法，建物の区分所有等に関する法律（区分所有法），借地借家法，土地家屋調査士法

（６）短期合格するための受験勉強のポイント

＜受験勉強の流れとすべきこと＞

その１　試験科目である法律から試験に出題される部分を知る
（過去の本試験問題を分析する）
↓
その２　出題される部分の内容を理解する
（講義を受ける，参考書を読む，条文を引く）
↓
その３　身につけた知識を答案に表現できるようにする
（時間を計って問題を解く，答案練習会に参加する）

＜短期合格のための受験勉強のポイント＞

満点不要の試験…先の目標点数をクリアーできるような勉強をすること。多くの合格者が「この試験は基礎が大事」と言う。「マイナーな論点を人よりも数多く知っていた。知識の量の多寡が合否を分ける」と言う者はほとんどいない。したがって，「基礎を磨く」ことが大事である。**過去問に出題されているところを繰り返しやる**。そうすれば，目標点数（合格点）は採れる。

時間が足りない試験…問題を解くときは，**目標タイムを設定して解く**こと。また，**緊張感を持って，今が本試験だという気持ちで解く**こと。イメージトレーニングが大事。

４　全体構造編で身につけていただきたいこと

（登記制度全体について）

・不動産登記制度の目的，手続の概要を把握し，制度の全体像をつかむ。

（表示に関する登記について）

・土地と非区分建物の登記事項を把握する。

・表示に関する登記にはどんな登記があるのかを確認する。

（権利に関する登記について）

・登記できる権利を中心に，試験に出題される権利の内容を把握する。

（身分法について）

・相続の知識をしっかり身につける。

Ⅱ　登記の対象となる不動産

１　登記の対象となる不動産

不動産登記における不動産とは**土地と建物**である。それでは，日本領土内のすべての土地や建物が登記の対象となるのか？

↓

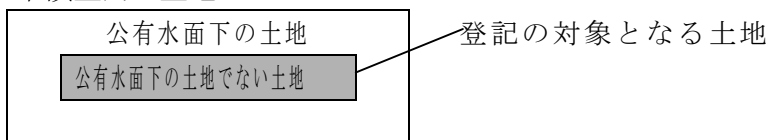
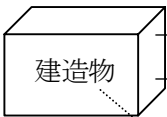
不動産登記制度の目的は不動産取引の安全と円滑を図ることであるから，**取引の対象とならないような土地や建物は登記の対象とならない**。

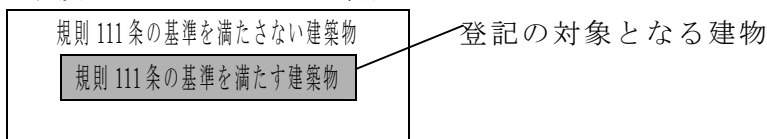
↓

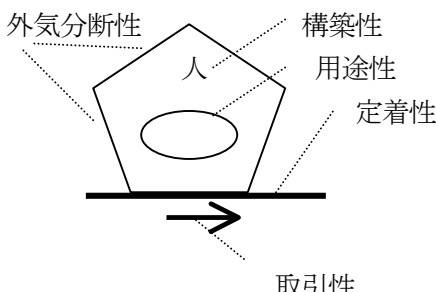
登記できる不動産は**取引の対象（私権の客体）**になるものに限られる。

（１）登記の対象となる土地

公有水面下の土地（海面下の土地や河川の流水下の土地）は，一般的に私人が所有することは考えられず，取引の対象とならないので，不動産登記の対象とならない。したがって，**登記の対象となる土地は，公有水面下の土地を除く，日本領土内の土地である**。

日本領土内の土地

（２）登記の対象となる建物

日本領土内には様々な建築物がある。これらの建築物のうち，いかなるものが，不動産登記において建物として取り扱われるかは，不動産登記規則第１１１条に示された基準（※）によって判断することになる。したがって，**登記の対象となる建物とは，同条文の基準を満たす建築物である**。

日本領土内の土地上の建築物

まとめ；登記の対象となる建物

①建物認定要件

要件１　外気分断性＝屋根及び周壁等によって外気を遮断できる構造を有すること
要件２　定着性＝土地に定着し，容易に移動することができないこと
要件３　構築性＝材料を用い，人為的に建てられたものであること
要件４　用途性＝使用目的にかなうだけの設備等を有していること
要件５　取引性＝取引の対象となりうるものであること

＜建物の認定基準の暗記用マーク＞

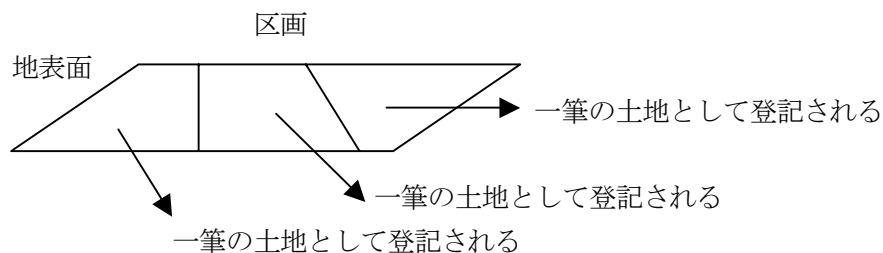
②建物として取り扱うことができるもの，できないものの具体例

建物として取り扱うことができるもの
ア　停車場の乗降場又は荷物積卸場。ただし，上屋を有する部分に限る。
イ　野球場又は競馬場の観覧席。ただし，屋根を有する部分に限る。
ウ　ガード下を利用して築造した店舗，倉庫等の建造物
エ　地下停車場，地下駐車場又は地下街の建造物
オ　園芸又は農耕用の温床施設。ただし，半永久的な建造物と認められるものに限る。

建物として取り扱うことができないもの
ア　ガスタンク，石油タンク又は給水タンク
イ　機械上に建設した建造物。ただし，地上に基脚を有し，又は支柱を施したものを除く。
ウ　浮船を利用したもの。ただし，固定しているものを除く。
エ　アーケード付街路（公衆用道路上に屋根覆いを施した部分）
オ　容易に運搬することができる切符売場又は入場券売場等

２　不動産の一個性

（1）土地の一個性

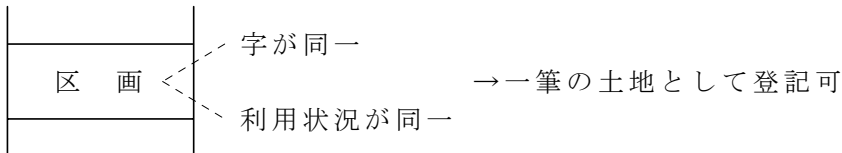
地球の表面を人々が一定の基準で区切ったものを区画といい，各区画が一筆の土地として登記される。

それでは，現況がきちんと整備された一区画であれば，どんな区画であっても，一筆の土地として登記できるのだろうか？

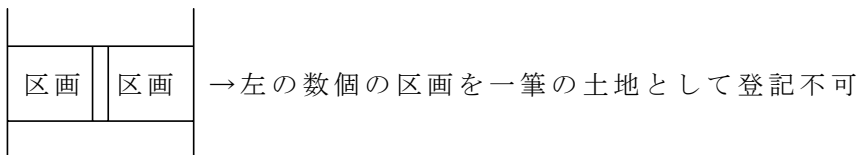
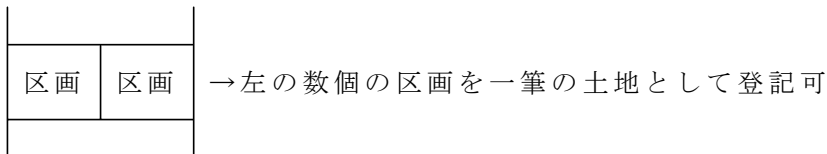
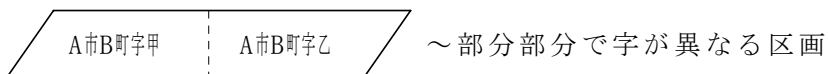
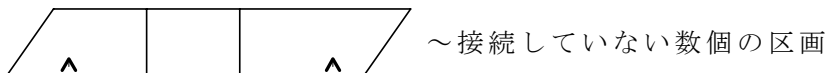
↓

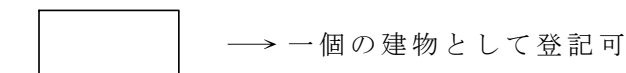
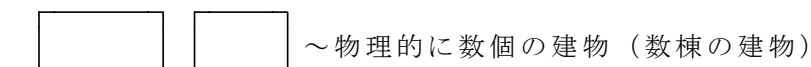
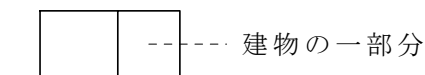
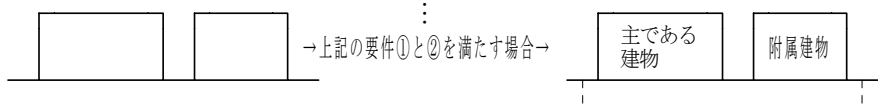
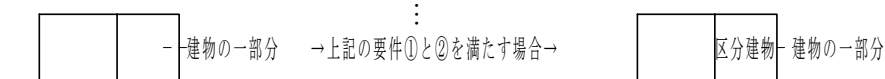
一筆の土地として登記されるには，その区画が一定の要件を満たさなければならない。＝土地の一個性

＜一筆の土地として登記できる区画の要件＝土地の一個性＞

①一区画を一筆の土地として登記することの可否

人為的に分けられた一定の区画で，その区画の**字及び利用状況が同一**であれば，一筆の土地として登記することができる。

②数区画を一筆の土地として登記することの可否

物理的に接続していれば，数個の区画であっても，一筆の土地として登記することができる。

↓したがって，次のような区画は一筆の土地として登記することはできない

（２）建物の一個性

不動産登記では，原則として，物理的に一個の建物を一個の建物として登記することは認められるが，物理的に数個の建物を一個の建物として登記することや，建物の一部分を一個の建物として登記することは認められない。

ただし，次の要件を満たす場合には，例外的に，数棟の建物又は建物の一部分を一個の建物として登記することができる

インプット完成講座 全体構造編 理論板書（講師レジュメ）

試験種	土地家屋調査士	講座名	１１インプット完成		
編	全体構造　編	科目	理論	講師確認欄	金子
回数	1　回	講師名	金子　博　講師		

テープコード　—　—

［配布物］ 有・無

	コード	名称
1	CU11001	１１インプット完成講座　全体構造理論テキスト
2	CU11002	１１インプット完成講座　全体構造理論講義ノート
3		
4		
5		
6		
7		

［講義予定］

1　オリエンテーション

2　登記の対象となる不動産

［特記事項］

・講義の形式　前半１時間１０分（３４分５０秒　２０秒休憩　３４分５０秒）→休憩１０分→後半１時間１０分（３４分５０秒　２０秒休憩　３４分５０秒）

＜登記の申請＞

不動産登記制度は戸籍制度と比較してみるとわかりやすい。

・戸籍

人に関する情報（出生，婚姻，死亡等）が記録された公簿＝戸籍簿

↓戸籍簿は市役所や町村役場に備え置かれる

戸籍簿は，当事者からの報告に基づいて作成される。

＝届出（出生届，婚姻届等）

※届出手続は一般の人でも簡単にできる＝資格者不要

・不動産登記

不動産（土地・建物）に関する情報（発生，変更，消滅等）が記録された公簿＝登記簿

↓登記簿は登記所に備え置かれる

登記簿は，**当事者からの報告に基づいて**作成される。

＝**登記の申請**（表題登記の申請，分筆の登記の申請等）

※申請手続は一般の人には難解＝資格者（調査士，司法書士）必要

＜登記の対象となる建物＞

確認テスト（制限時間１分３０秒）

問　次のアからオまでの建築物等で，不動産登記において，建物として取り扱われるものは幾つあるか。

ア　３ＬＤＫの建て売り住宅

イ　ミネラルウオーターの貯蔵庫として利用されている天然の洞窟

ウ　ガソリンスタンド等で見受けられる，給油のために駐車する自動車の雨よけとして利用される数本の柱と天蓋だけの建築物

エ　交差点等にある宝くじ売場として利用されている人一人が入れるほどのスペースを有し，単にコンクリートブロックの上に設置されただけの容易に運搬できるボックス

オ　骨組みには鉄材を利用し，屋根及び周壁がビニールで覆われた園芸作物を栽培するビニールハウス

１　１個　　２　２個　　３　３個　　４　４個　　５　５個

テープコード

<土地の一個性>

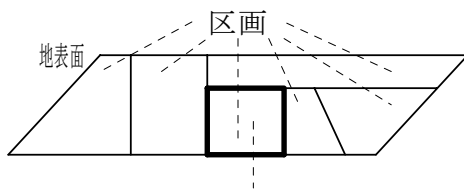
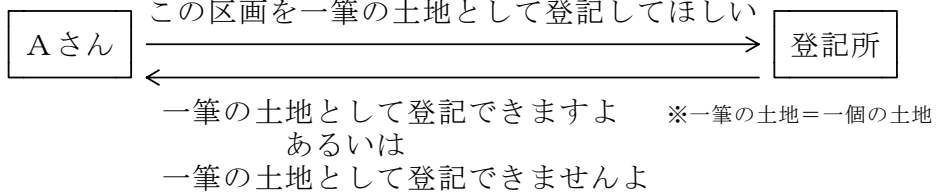
区画

地表面

…Ａさんが所有する６つの区画

Ａさん　この区画を一筆の土地として登記してほしい →　登記所

←　一筆の土地として登記できますよ　　※一筆の土地＝一個の土地
あるいは
一筆の土地として登記できませんよ

↓

どんな区画であれば，一筆の土地として登記できるのだろうか？

↓

一筆の土地として登記できる区画の条件＝土地の一個性

テープコード